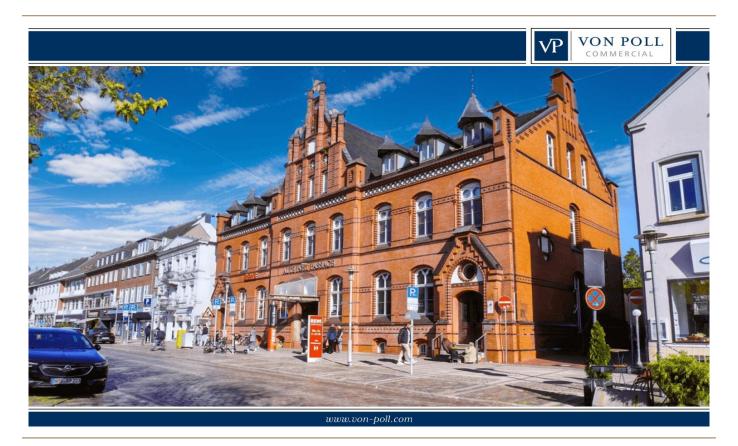


#### Neumünster - Stadtmitte

# Denkmalgeschütztes Geschäfts- und Bürogebäude in Neumünster

Objektnummer: 25471055.5



KAUFPREIS: 6.058.500 EUR • GRUNDSTÜCK: 2.863 m<sup>2</sup>



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner



# Auf einen Blick

Objektnummer	25471055.5	
Dachform	Satteldach	
Baujahr	1886	
Stellplatz	28 x Tiefgarage	

Kaufpreis	6.058.500 EUR		
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus		
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises		
Gesamtfläche	ca. 2.144 m <sup>2</sup>		
Bauweise	Massiv		
Gewerbefläche	ca. 2144 m²		
Vermietbare Fläche	ca. 2144 m²		



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN	
Befeuerung	Fernwärme			







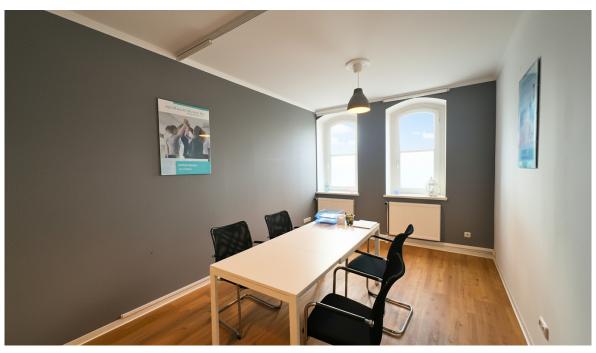




















## Die Immobilie





#### Ihre Immobilienspezialisten

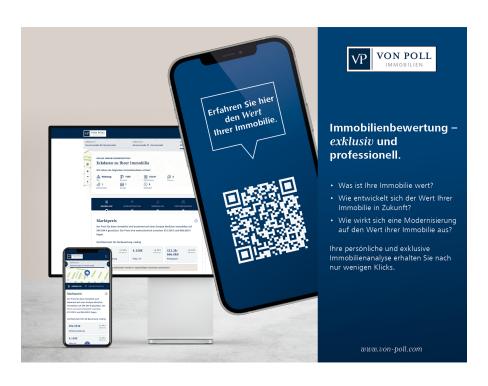
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04522 - 76 56 97 0

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com















#### Ein erster Eindruck

Im Zentrum der Neumünsteraner Innenstadt befindet sich die Alte Post Passage, ein architektonisch eindrucksvolles und denkmalgeschütztes Geschäfts- und Einzelhandelsgebäude. Das Objekt präsentiert sich mit einer Gesamtvermietungsfläche von rund ca. 2.144 m² und 28 Tiefgaragenstellplätzen als attraktive und wertstabile Kapitalanlage in bester Innenstadtlage.

Das Gebäude vereint historischen Charme mit moderner Funktionalität und überzeugt durch einen ausgewogenen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie und Büroflächen, wodurch es zu einem attraktiven und vielseitigen Standort für Gewerbe und Handel wird. Die Passage ist voll vermietet und verfügt über eine nachhaltige Mieterstruktur, die langfristige Verträge aufweist.

Im Erdgeschoss befindet sich ein gut besuchter Supermarkt, der als Hauptmieter für anhaltende Kundenandrangs sorgt. Das Angebot wird durch ein gut etabliertes Restaurant mit hohem Gästeaufkommen sowie zwei Büroeinheiten in den oberen Etagen, die an Dienstleistungsunternehmen vermietet sind, ergänzt. Die 28 Tiefgaragenstellplätze stehen vollständig vermietet zur Verfügung und bieten sowohl Mietern als auch Besuchern komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Objekt. Die Architektur der Alten Post Passage ist geprägt von einer historisch wertvollen Fassade, die das Stadtbild am Großflecken maßgeblich mitgestaltet und somit ein wichtiger Bestandteil der Stadtkultur ist. Der Denkmalschutz unterstreicht den besonderen Charakter und die architektonische Qualität des Gebäudes, während gleichzeitig eine solide technische Ausstattung und laufende Instandhaltung den modernen Nutzungsanforderungen gerecht werden.

Die Lage am Großflecken gehört zu den am besten frequentierten Adressen der Stadt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich der Marktplatz, das Rathaus sowie zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsunternehmen. Die hohe Passantenfrequenz und die gute Erreichbarkeit – sowohl zu Fuß als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln – machen die Immobilie zu einem äußerst attraktiven Standort für Mieter und Investoren gleichermaßen.

Die Alte Post Passage in Neumünster ist eine zukunftssichere und wertbeständige Kapitalanlage. Das liegt an ihrer Kombination aus denkmalgeschützter Architektur, vollvermieteten Gewerbeflächen, langfristig stabilen Mieterträgen und einer erstklassigen Innenstadtlage.



# Ausstattung und Details

#### Objektbeschreibung:

- Denkmalgeschütztes Geschäfts- und Einzelhandelsgebäude im Herzen der Neumünsteraner Innenstadt
- Gesamtvermietete Fläche: ca. 2.144 m²
- Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie und Büroflächen
- Attraktive Architektur mit historischem Charakter und repräsentativer Fassadengestaltung
- Gute Erreichbarkeit für Fußgänger, ÖPNV und Individualverkehr Vermietung & Nutzung:
- Voll vermietet
- Supermarkt im Erdgeschoss als Ankermieter
- Beliebtes Restaurant mit hoher Besucherfrequenz
- Zwei Büroeinheiten in den oberen Etagen
- 28 Tiefgaragenstellplätze, vollständig vermietet
- Langfristige Mietverhältnisse mit soliden Erträgen und stabiler Mieterstruktur Lage:
- Innenstadtlage am Großflecken
- Direkt gegenüber dem Marktplatz und in unmittelbarer Nähe zu Rathaus und Verwaltungsgebäuden
- Teil der zentralen Einkaufszone von Neumünster mit hoher Passantenfrequenz
- Umgeben von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben
- Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar

#### Besonderheiten

- Denkmalgeschütztes Gebäude mit markanter Architektur und historischem Charme
- Hohe Wertstabilität durch Innenstadtlage und langfristig gesicherte Vermietung
- Architektonisch ansprechende Bauweise mit städtebaulicher Bedeutung
- Zukunftssicherer Standort durch kontinuierliche Aufwertung der Neumünsteraner Innenstadt



### Alles zum Standort

Die Alte Post Passage befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Neumünster, am Großflecken, in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Sichtbarkeit und regelmäßige Passantenfrequenz aus.

In der Umgebung befinden sich Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus. Der Standort bietet dadurch eine etablierte und durchmischte Nutzung.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, und die Anbindung an das regionale Straßennetz ist über die Bundesstraßen B205, B430 und B404 sowie die Autobahn A7 gewährleistet. Parkmöglichkeiten bestehen sowohl im nahegelegenen City-Parkhaus als auch über die 28 Stellplätze in der Tiefgarage des Objekts.

Die zentrale Lage ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit für Mieter, Kunden und Besucher und eignet sich für Einzelhandel, Gastronomie und Bürozwecke.



#### Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0 E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com